

## Dritte Ausfertigung

### 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „HALFING-OST“ vom 26.4.1967 GEMEINDE HALFING, LANDKREIS ROSENHEIM

#### PRÄAMBEL

Die Gemeinde Halfing erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 BGBl. I S. 3316), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 diesen Bebauungsplan als

#### SATZUNG

Die Änderung betrifft das Grundstück mit Flurnummer 464 Gemarkung Halfing.

#### A. Festsetzungen durch Planzeichen

##### a. Geltungsbereich

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

##### b. Baugrenzen

----- vorgeschlagene Grundstücksteilung

----- Baugrenze

 Fläche für Carport/Stellplätze

 Firstrichtung

##### c. Bauliche Gestaltung

 nur Einzelhäuser zulässig

 Parzellennummer

##### d. Bauliche Gestaltung

 vorgeschlagene Bäume (standorttypische Pflanzen)

Für Stellplätze dürfen nur versickerungsfähige Materialien wie z. B. Rasengittersteine verwendet werden

e.  Umgrenzung der Ausgleichsfläche

**B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

0.0 Alle zeichnerischen Festsetzungen aus dem gültigen Bebauungsplan entfallen innerhalb des Geltungsbereiches der 8. Änderung. Es gilt hier ausschließlich die Darstellung der 8. Änderung.

1.0 **Bebauung und Wandhöhe:**

Bebauung mit Wandhöhe max. 5,20m. Gemessen ab OK- natürlicher oder festgelegter mittlerer Geländehöhe an der Traufseite und Schnittpunkt Gebäude Aussenwand mit der Oberkante Dachhaut.

2.0 **Stellplätze:** Es sind mind. 2 Stellplätze zu errichten,  
davon 1 Stellplatz überdeckt als Carport.

2.0 Die Grundstücksgrösse der Baugrundstücke muss mind. 350 m<sup>2</sup> betragen.

3.0 Nebengebäude z.B. für Gartengeräte sind bis zu einer Grösse von 12m<sup>2</sup> zulässig.

**C. Begründung der Änderung:**

Für den Bebauungsplan Ringstraße wurden 1967 Grundstücksgrößen von 700m<sup>2</sup> als Mindestgröße festgesetzt. Die Gemeinde Halfing ist bestrebt eine behutsame Nachverdichtung bestehender Baugebiete zu ermöglichen.

**Städtebauliches Konzept:**

Im Änderungsgebiet ist eine Teilung des Grundstücks mit Flur Nr. 464 Gemarkung Halfing vorgesehen. Auf dem neu abgeteilten Grundstück ist ein Einfamilienhaus mit im Nordosten angebautem Carport vorgesehen. Die Geschosßflächenzahl beträgt wie im bestehenden Gebiet 0,6.

**Flächenbilanz:**

Bruttobauland (Änderungsbereich)	385m <sup>2</sup>
Wohnhaus 7,5x12m=90m <sup>2</sup> 2 Geschosse	180m <sup>2</sup>
Carport 3x6m	18m <sup>2</sup>
GFZ 198/385=	0,51
GRZ 108/385=	0,28

**D. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Flur Nr. 464**

Derzeitiger Zustand: Ausgleich erfolgt durch Ausgleich auf dem Baugrundstück

<b>Arten und Lebensräume</b>	<b>intensiv gepflegte Grünfläche, strukturarmer Garten mit einigen wenigen Siedlungsgehölzen</b>	<b>Kategorie II – unterer Wert</b>
Boden	anthropogen überprägt, unter Dauerbewuchs, ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	Kategorie II – unterer Wert
Wasser	Gebiet mit hohem intakten Grundwasserflurabstand	Kategorie II – unterer Wert
Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	Kategorie I – oberer Wert
Orts- und Landschaftsbild	Baulücke im Siedlungsbereich	Kategorie I – unterer Wert
<b>Gesamtbewertung</b>		<b>Kategorie I – oberer Wert</b>

Bewertung: Kategorie I, Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Eingriffsschwere: Typ B, Fläche mit niedrigem bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad,  $GRZ \leq 0,35$ .

Ausgleichsfaktor: Feld B I = Faktor 0,2 - 0,5.

Aufgrund von Vermeidungsmaßnahmen, wie Pflanzgeboten und Versiegelungsverbote auf dem Privatgrundstück, Oberflächenwasserversickerung zur Grundwasseranreicherung, keine tiergruppenschädigende Anlagen wie durchlaufende Mauern und Betonsockel wird der Ausgleichsfaktor auf 0,3 festgesetzt.

Eingriffsfläche: Gesamtfläche der Bebauungsplanänderung abzüglich Ausgleichsfläche auf Baugrundstück  
 $= 385 \text{ m}^2 - 90 \text{ m}^2 = 295 \text{ m}^2$

Ausgleichsbedarf: Eingriffsfläche ca.  $295 \text{ m}^2$  x Ausgleichsfaktor 0,30  
 $=$  erforderliche Ausgleichsfläche **88,5 m<sup>2</sup>**

Ausgleichsmaßnahme: Der erforderliche Ausgleichsbedarf von  $88,5 \text{ m}^2$  wird auf dem Baugrundstück selbst durch folgende Maßnahmen geschaffen:

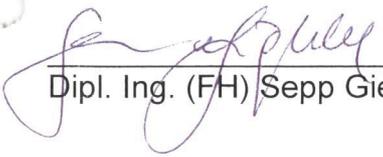
Schaffung eines Obstbaumgürtels (Spindelbüsche) im Norden des Baugrundstückes als Abschirmung der angrenzende Bahnlinie (Breite ca. 5 m).

Verwendung von widerstandsfähigen, regionaltypischen Obstbaumsorten. (in Abstimmung mit dem Kreisfachberater für Gartenbau)

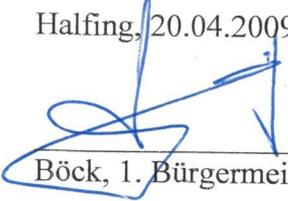
Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Rindenkalkung.

Aufgestellt:

Halfing, den 20.4.2009

  
Dipl. Ing. (FH) Sepp Giessibl

Halfing, 20.04.2009

  
Böck, 1. Bürgermeister

ausgefertigt am 21. DEZ. 2009

  
Peter Böck  
1. Bürgermeister  
der Gemeinde Halfing



Entwurfsverfasser:

Architekturbüro Dipl. Ing. (FH) Sepp Giessibl, Kastanienweg 6, 83128 Halfing Tel. 08055-904901

